

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 391/2015

Udienza 16/06/2022 ore 9,50

Riunita con Es.Imm. n. 99/2019 e n. 84/2020

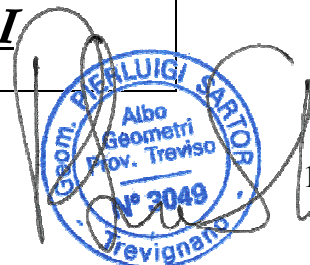
Promossa da:

- **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** con sede a Orsago (Tv), Via G. Garibaldi n. 46 p.i./c.f. 03669140265, rappresentata dall'Avv.to **ANTONELLA LILLO** con studio a Treviso in viale Monte Grappa nr. 45, e-mail antonellalillo@studiobarel.com - segreteria@studiobarel.com

G. E.: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ALESSANDRA BURRA, con provvedimento del 30/09/2021, ha disposto che l'Esperto Stimatore proceda a **nuova stima dei beni pignorati** nella procedura **r.g. 391/2015** e nelle procedure riunite **r.g. 99/2019 e 84/2020** con formazione di un **unico lotto** rinviando, con ulteriore provvedimento del 22/12/2021, per i medesimi incumbenti all'udienza del 27/04/2022 ore 11,30 successivamente rinviata al 16/06/2022 ore 9,50.

Per cui, entro in tale data, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno **30 giorni** prima, e cioè entro e non oltre **28/03/2022**, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre **17/04/2022**.

L'esperto, acquisiti gli ulteriori documenti allegati all'istanza di vendita, nonché quelli relativi alle riunite 99/2019 e 84/2020, preso visione della documentazione allegata ai procedimenti in oggetto, reperita tutta l'ulteriore documentazione integrativa necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) Ritirare la documentazione in cancelleria;

La documentazione relativa alla procedura 391/2015 è stata ritirata telematicamente, mentre quella relativa alle procedure riunite è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 12/01/2022;

2) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga **indispensabili** per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipo-catastali** storiche per il periodo intercorrente tra la data della relazione peritale - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex. Art. 567 cpc - e l'attualità.




Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie catastali (allegato 1) degli atti di provenienza delle proprietà (allegato 2) ed alla redazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Accertato che nella documentazione ritirata presso la Cancelleria del Tribunale, sia relativa all'Esecuzione Imm. principale nr. 391/2015 che nelle riunite nr. 99/2019 e nr. 84/2020, risulta allegata la documentazione ipo-catastale, lo scrivente ha provveduto ad eseguire le necessarie visure in CCII aggiornate ed a predisporre il seguente elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ai fini della procedura (elenco che è anche riportato schematicamente nell'allegato 5 scheda sintetica):

1) Nota di Trascrizione del 15/07/1988 ai nn. 19727/15139 dell'Atto di Compravendita stipulato in data 16/06/1988 rep. 26125 del notaio F. Giopato di Treviso, a favore dell'Esecutato 1 ed Esecutato 2, in regime di comunione dei beni, insieme congiuntamente per la piena proprietà dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 11 terreno di ha 02.05.17, m.n. 245 terreno di mq 00.00.45, m.n. 221 terreno di ha 00.01.26, m.n. 224 terreno di ha 01.77.25, m.n. 227 terreno di ha 00.72.49, m.n. 228 fabbricato rurale di ha 00.01.90, diritto alla corte al m.n. 229 di ha 00.07.40, per complessivi ha 04.58.52, con sovrastante, oltre al fabbricato rurale insistente sul m.n. 228, un fabbricato rurale ad uso abitazione ed un fabbricato ad uso annesso rustico.

La compravendita è stata fatta con subentro per la quota di mutuo accollata in tutti i patti ed obblighi derivanti dal contratto di mutuo stipulato in data 11/11/1980 a rogito Notaio F. Giopato di Treviso rep. 4184 (ipoteca iscritta in data 19/11/1980 nr. 25950/2275).

2) Nota di Trascrizione del 11/11/1988 ai nn. 29406/22679 dell'Atto di Rettifica per correzione data di nascita dell'Esecutato 2 stipulato in data 26/10/1988 rep. 27068 del notaio F. Giopato di Treviso, a favore dell'Esecutato 1 ed Esecutato 2, in regime di comunione dei beni, insieme congiuntamente per la piena proprietà dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 11 terreno di ha 02.05.17, m.n. 245 terreno di mq 00.00.45, m.n. 221 terreno di ha 00.01.26, m.n. 224 terreno di ha 01.77.25, m.n. 227 terreno di ha 00.72.49, m.n. 228 fabbricato rurale di ha 00.01.90. Il fabbricato rurale al m.n. 228 ha diritto alla corte al m.n. 229 di mq 740 con sovrastante, oltre al fabbricato rurale insistente sul mappale 228 un fabbricato rurale ad uso abitazione e un fabbricato ad uso annesso rustico.

L'esecutato 2 rettifica il proprio giorno di nascita indicato erroneamente nell'atto a rogiti notaio F. Giopato in data 16/06/1988 rep. n. 26.125 registrato a Treviso il 27/06/1988 n. 3296/v e trascritto in Conservatoria in data 15/07/1988 n.19727/15139 come 11 febbraio anziché di quello esatto ed anagrafico di 10 febbraio.



3) Nota di Trascrizione del 11/05/2001 ai nn. 18171/13022 dell'Atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione d'uso stipulato in data 26/04/2001 rep. 12451 del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, a favore del Comune di Ponzano V.to (Tv) e contro l'Esecutato 1 ed Esecutato 2, in regime di comunione dei beni che insieme congiuntamente hanno costituito un vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 L.R. Veneto n.24/1985 sui seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 227 terreno di ha 00.72.49, m.n. 224 terreno di ha 01.77.25.

4) Nota di Trascrizione del 11/05/2001 ai nn. 18172/13023 dell'Atto di Costituzione di Vincolo di Non Edificazione stipulato in data 26/04/2001 rep. 12451 del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, a favore del Comune di Ponzano V.to (Tv) e contro l'Esecutato 1 ed Esecutato 2, in regime di comunione dei beni che insieme congiuntamente hanno costituito un vincolo di Non Edificazione ai sensi dell'art. 20 e nei limiti fissati dall'art. 29 delle Norme di Attuazione di PRG sui seguenti immobili: Comune di Ponzano (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 227 terreno di ha 00.72.49, m.n. 224 terreno di ha 01.77.25, m.n. 11 di ha 02.05.17, m.n. 221 di ha 00.01.26.

5) Nota di Iscrizione del 10/03/2003 ai nn. 9760/2060 dell'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 240.000,00 spese € 160.000,00 totale € 400.000,00, a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca Società Cooperativa a Responsabilità Limitata c.f. 03669140265, contro l'Esecutato 1, Esecutato 2 (più un terzo soggetto debitore non datore di ipoteca) congiuntamente per la piena proprietà, dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 393 terreno di ha 02.04.33, m.n. 221 terreno di ha 00.01.26, m.n. 224 terreno di ha 01.77.25, m.n. 227 terreno di ha 00.48.25, m.n. 254 terreno di ha 00.24.24, m.n. 228 fabbricato rurale di ha 00.01.90, m.n. 245 terreno di mq 00.00.45.

6) Nota di Iscrizione del 07/10/2008 ai nn. 38440/8527 dell'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 350.000,00 spese € 350.000,00 totale € 700.000,00, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa c.f. 03669140265, contro l'Esecutato 1, Esecutato 2 (più un terzo soggetto debitore non datore di ipoteca) congiuntamente per la piena proprietà, dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 393 terreno di ha 02.04.33, m.n. 221 terreno di ha 00.01.26, m.n. 224 terreno di ha 01.77.25, m.n. 227 terreno di ha 00.48.25, m.n. 254 terreno di ha 00.24.24, m.n. 228 fabbricato rurale di ha 00.01.90, m.n. 245 terreno di mq 00.00.45.

7) Nota di Iscrizione del 30/12/2010 ai nn. 47691/10599 dell'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 200.000,00 totale € 400.000,00, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa c.f. 03669140265, contro l'Esecutato 1, Esecutato 2 (più un terzo soggetto debitore non datore di ipoteca)





congiuntamente per la piena proprietà, dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 393 terreno di ha 02.04.33, m.n. 221 terreno di ha 00.01.26, m.n. 224 terreno di ha 01.77.25, m.n. 227 terreno di ha 00.48.25, m.n. 254 terreno di ha 00.24.24, m.n. 228 fabbricato rurale di ha 00.01.90, m.n. 245 terreno di mq 00.00.45.

8) Nota di Trascrizione del 26/11/2012 ai nn. 35232/25526 dell'atto di successione in morte di Ferroni Pasqualina, nata a Comacchio (Fe) 23/063/1925 a favore di Ferroni Cesarina nata a Comacchio (Fe) il 16/09/1926 riguardante, tra i vari beni, i mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Ponzano V.to ai nr. 241 di 360 mq (successivamente soppresso ed ha generato il mn 505 anch'esso successivamente soppresso ed ha generato il m.n 493) e nr. 242 di 80 mq.

9) Nota di Iscrizione del 31/01/2013 ai nn. 4177/384 dell'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 130.000,00 totale € 234.000,00, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa c.f. 03669140265, contro l'Esecutato 1, Esecutato 2 (più un terzo soggetto debitore non datore di ipoteca) congiuntamente per la piena proprietà, dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Fabbricati, Sez. C, Fg. 1°, m.n. 493 sub 1 A/3 vani 7, m.n. 493 sub 2 D/10. Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 221 terreno di ha 00.01.26, m.n. 245 terreno di mq 00.00.45, m.n. 393 terreno di ha 02.04.33, m.n. 488 terreno di ha 01.65.25, m.n. 490 terreno di ha 00.07.12, m.n. 492 terreno di ha 00.06.53.

10) Nota di Trascrizione del 16/07/2015 ai nn. 19828/14186 del Verbale di Pignoramento immobili dell'U.N.E.P. Tribunale di Treviso in data 29/06/2015 rep. 5772/2015 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca Società Cooperativa a Responsabilità Limitata c.f. 03669140265, contro l'Esecutato 1 ed Esecutato 2 congiuntamente per la piena proprietà dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni Fg. 22°, m.n. 393 terreno di ha 02.04.33, m.n. 221 terreno di ha 00.01.26, m.n. 224 terreno di ha 01.77.25, m.n. 227 terreno di ha 00.48.25, m.n. 254 terreno di ha 00.24.24, m.n. 228 fabbricato rurale di ha 00.01.90, m.n. 245 terreno di mq 00.00.45, m.n. 488 terreno di ha 01.65.25, m.n. 490 terreno di ha 00.07.12, m.n. 492 terreno di ha 00.06.53, Catasto Fabbricati, Sez. C, Fg. 1°, m.n. 493 sub 1 A/3, sub 2 D/10.

11) Nota di Trascrizione del 01/03/2016 ai nn. 6281/4323 dell'atto per causa di morte - accettazione di eredità di Ferroni Pasqualina, nata a Comacchio (Fe) 23/063/1925 a favore di Ferroni Cesarina nata a Comacchio (Fe) il 16/09/1926 riguardante, tra i vari beni, i mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Ponzano V.to ai nr. 505 di 360 mq (successivamente soppresso ed ha generato il m.n 493) e nr. 241 e 242 di 80 mq.

12) Nota di Trascrizione del 01/03/2016 ai nn. 6282/4324 dell'atto di compravendita stipulato in data 22/02/2016 rep. 308/205 del notaio A. Sobbrivo di Ponzano V.to, a



favore dell'Esecutato 1 ed Esecutato 2, in regime di comunione dei beni, insieme congiuntamente per la piena proprietà dei seguenti immobili:

1) Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Fabbricati, Sez. C, Fg. 1°, m.n. 505 (ex m.n. 241) area urbana di mq 360, successivamente soppresso in data 25/05/2017 ed ha generato il seguente immobile: Catasto Terreni, fg 22 m.n. 493, per la piena proprietà.

2) Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni fg. 22 m.n. 242 area rurale di 80 mq, proprietà per la quota di 1/2.

13) Nota di Trascrizione del 15/03/2019 ai nn. 9866/6995 del Verbale di Pignoramento immobili dell'U.N.E.P. Tribunale di Treviso in data 21/02/2019 rep. 1500/2019 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca Società Cooperativa a Responsabilità Limitata c.f. 03669140265, contro l'Esecutato 1 ed Esecutato 2 congiuntamente per la piena proprietà dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 1°, m.n. 493, sub 3 A/3 abitazione di 3,5 vani, sub 4 area urbana di mq 321.

14) Nota di Trascrizione del 20/10/2019 ai nn. 45274/31739 del Verbale di Pignoramento immobili dell'U.N.E.P. Tribunale di Treviso in data 05/11/2019 rep. 9270/2019 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca Società Cooperativa a Responsabilità Limitata c.f. 03669140265, contro l'Esecutato 1 ed Esecutato 2 congiuntamente per la quota di 1/2 della proprietà dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni Fg. 22°, m.n. 242 di mq 80.

15) Nota di Trascrizione del 04/03/2020 ai nn. 7795/5371 del Verbale di Pignoramento immobili dell'U.N.E.P. Tribunale di Treviso in data 20/02/2020 rep. 1681/2020 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca Società Cooperativa a Responsabilità Limitata c.f. 03669140265, contro l'Esecutato 1 ed Esecutato 2 congiuntamente per la quota di 1/2 della proprietà dei seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni Fg. 22°, m.n. 242 di mq 80.

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

A seguito ai sopralluoghi eseguiti in data 18/09/2018 e 31/01/2022, lo scrivente ha provveduto ad esaminare gli stati dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e con le planimetrie catastali (all. 1).



Complessivamente trattasi di una serie di fabbricati, residenziali ed agricoli con relativi terreni siti in comune di Ponzano V.to (Tv), posti in zona periferica a nord della S.P. 102 Postumia. Più precisamente trattasi di un'azienda agricola comprensiva di due stalle, una rivendita di prodotti caseari, annessi agricoli, impianto di smaltimenti reflui, terreni ad uso agricolo e fabbricato ad uso residenziale con giardino (corte) pertinenziale.

L'intero compendio è catastalmente censito come segue:

A) Per la quota di 1/1 - piena proprietà

Comune di Ponzano V.to, Catasto Fabbricati, Sez. C, Fg. 1°

- m.n. 493, sub 2, D/10, schede 1-2-3-4, via Marcolin n. 1, piano T-1 r.c. € 6.218,00;
- m.n. 493, sub 1, A/3, classe 2°, 7 vani, r.c. € 361,52, via Marcolin n. 1, piano T-1-2 con corte esclusiva di mq 388;
- m.n. 493, sub 3, A/3, classe 2°, 3,5 vani, r.c. € 180,76, via Marcolin n. 1, piano T-1-2;
- m.n. 493, sub 4, area urbana di mq 321;

Comune di Ponzano V.to, Catasto Terreni, Fg. 22°

- m.n. 221, seminativo cl. 1^, ha. 00.01.26 r.d. 1,20 r.a. 0,68;
- m.n. 245, seminativo arb. cl. 3^, ha. 00.00.45 r.d. 0,27 r.a. 0,17;
- m.n. 393, seminativo cl. 1^, ha. 02.04.33 r.d. 194,25 r.a. 110,80;
- m.n. 488, seminativo cl. 1^, ha. 01.65.25 r.d. 157,10 r.a. 89,61;
- m.n. 490, seminativo cl. 1^, ha. 00.07.12 r.d. 6,80 r.a. 3,86;
- m.n. 492, seminativo cl. 1^, ha. 00.06.53 r.d. 6,24 r.a. 3,54;
- m.n. 493, ente urbano ha. 00.76.34;

per complessivi ha 04.61.28 compresi i sedimi dei fabbricati e l'area su cui insistono.

B) Per la quota di 1/2 - proprietà un mezzo

Comune di Ponzano V.to, Catasto Terreni, Fg. 22°

- m.n. 242, area rurale, ha. 00.00.80 r.d. --- r.a. ---;

Gli intestatari delle quote dei beni sopra elencati risultano essere i seguente: Esecutato 1 per la quota di 1/2 (un mezzo) ed Esecutato 2 per la quota di 1/2 (un mezzo) in regime di comunione dei beni, insieme congiuntamente per la piena proprietà dei beni sopra individuati al punto A) e per la quota di 1/2 (rispettivamente 1/4 ciascuno) dei beni sopra individuati al punto B), e risultano tali in forza degli Atti di Compravendita stipulati in data 16/06/1988 rep. 26125 del notaio F. Giopato di Treviso e in data 22/02/2016 rep. 308 del notaio A. Sobbrivo di Ponzano V.to riportati entrambi in allegato (all. 2). Per l'esatta identificazione degli Esecutati si rimanda alla lettura dell'allegato nr 7 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Gli edifici che compongono l'intero compendio sono i seguenti:

- **Edificio A, annessi agricoli** fatiscenti (m.n. 493, sub 2, scheda 1);
- **Edificio B, stalla** per 20 capi (m.n. 493, sub 2, scheda 2);



tutto avente accesso carraio e pedonale dalla prospiciente strada comunale denominata via Marcolin.

La costruzione dei vari edifici è avvenuta in epoche diverse a partire dai vecchi annessi agricoli costruiti ante '67 (verosimilmente nella prima metà del secolo scorso), per finire con la nuova stalla, rivendita prodotti caseari e impianto smaltimento dei reflui, risalente al primo decennio del secolo in corso. Inoltre vi è un edificio ad uso residenziale di vecchia costruzione (agibilità del 1965), sviluppato su tre piani fuori terra, costruito in aderenza (lato nord) con vecchi fabbricati agricoli ante '67 della stessa proprietà, priva di garage, avente un ulteriore accesso carraio dal mn 242 in comproprietà con terzi.

L'intero compendio immobiliare è posto in zona periferica a nord del centro comunale e della strada Provinciale nr. 102 Postumia, in un contesto abitativo scarsamente popolato in piena zona agricola, ed è utilizzato dagli esecutari come attività a titolo principale e residenza.

Come individuato nella planimetria sopra riportata, l'azienda è composta da 6 edifici, aventi le seguenti caratteristiche:

- **Edificio A (annesso rustico):** Trattasi di un manufatto fatiscente ante '67 (verosimilmente edificato nella prima metà del secolo scorso), disposto su due piani fuori terra, in precarie condizioni statiche, privo di impianti, con il tetto in parte divelto, utilizzato in minima parte come deposito e magazzino. Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio con struttura mista in muratura portante e pietrame con orizzontamenti lignei a vista. Trattasi di edificio fatiscente, privo di qualsiasi valore oltre alla cubatura edificata, che necessita di una ristrutturazione pesante da eseguirsi mediante demolizione totale e ricostruzione.

L'annesso rustico è composto dai seguenti locali:

Piano terra: magazzino (mq 13,60 calpestabili), cantina (mq 13,44 calp.), magazzino (mq 16,15 calp.), ricovero attrezzi (mq 68,13 calp.), magazzino (26,36 calp.), 2 portici (rispettivamente di mq 131,52 e mq 27,16 calp.), ed un ulteriore portico scoperto avente solo la struttura (38,12 calp.);

Piano primo: tre magazzini (rispettivamente di mq 13,53, mq 13,57 e mq 16,00 calpestabili), fienile (mq 96,02 calp.), vano scale (mq 3,60 calp.), per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 477,20.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature e dei portici calcolati al 25%) risulta essere di **mq 383,11.-**

- **Edificio B (stalla "vecchia" 20 capi):** Trattasi di una stalla atta all'allevamento del bestiame, edificata nel biennio 1979/80, idonea al contenimento di 20 capi, disposta principalmente su un unico piano fuori terra con due piccoli piani rialzati su lato sud ad



uso fienile, in sufficienti condizioni statiche e di mantenimento, comprensiva di impianti atti allo scopo, ad oggi in piena attività. Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio in calcestruzzo armato e parzialmente in muratura con orizzontamenti in laterocemento e comignolo per la ventilazione.

La stalla è composto dai seguenti locali:

Piano terra: stalla (mq 223,20 calpestabili), deposito mangimi (mq 10,90 calp.), fienile (mq 75,64 calp.), raccolta latte (mq 6,50 calp.), bagno (2,65 calp.), disimpegno (mq 1,32 calp.);

Piano primo: due fienili (rispettivamente di mq 11,94 e mq 11,94 calpestabili), per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 344,09.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature) risulta essere di **mq 374,88.-**

- **Edificio C (silos - tettoia)**: Trattasi di un silos in calcestruzzo per alloggio prodotti agricoli più una tettoia coperta molto grande priva di legittimazione urbanistica utilizzata come ricovero macchinari agricoli, disposta su un unico piano fuori terra su lato est dell'edificio B, composta da una struttura portante e di copertura in ferro e priva di pareti perimetrali e impianti ad oggi molto utilizzata per l'attività svolta.

Il silos e la tettoia hanno le seguenti dimensioni:

Piano terra: tettoia illegittima (mq 228,75 calpestabili), silos (mq 66,25 calp.), per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 295,00.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva del silos) risulta essere di **mq 295,00.-**

- **Edificio D (stalla “nuova” 35 capi - caseificio e locali di servizio)**: Trattasi di una stalla atta all'allevamento del bestiame, edificata nel primo decennio 2000, idonea al contenimento di 35 capi, disposta su un unico piano fuori terra, composta da due volumi uno più alto utilizzato come stalla ed uno più basso utilizzato come caseificio con rivendita prodotti, più alcuni locali accessori di servizio (mungitura, lavorazione del latte, lavorazione prodotti freschi, ecc.) in buone condizioni statiche e di mantenimento, comprensiva di impianti tecnologici di nuova fattura idonei al tipo di lavorazione svolto, ad oggi in piena attività. Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo la stalla è sprovvista di pareti perimetrali (vi sono delle lamiere posticce su lato nord) ed è composta da una struttura in acciaio poggiante su fondazioni in c.a con sovrastante copertura in onduline in fibrocemento, mentre la parte più bassa è composta in parte da pareti perimetrali in blocchi di calcestruzzo (locali accessori, mungitura, lavorazione freschi ecc.) con divisori e controsoffitti interni in cartongesso, e nell'altra parte (caseificio con rivendita e locali connessi) con lamiere coibentate tipo sandwich incastrate su una struttura in acciaio, il tutto poggiante su fondazioni di calcestruzzo



armato. Esternamente su lato sud è presente un porticato illegittimo composto da pilastri e travature orizzontali lignee.

Complessivamente il corpo D è composto dai seguenti locali:

Piano terra: stalla (mq 373,43 calpestabili), due portici (rispettivamente ma 73,05 e mq 73,05 calp.), per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 519,53.-**

Piano terra: locale produzioni locali (mq 13,98 calp.), wc (mq 5,06 calp.), antiwc (mq 4,57 calp.), ripostiglio (mq 8,03 calp.) locale distribuzione latte (mq 4,20 calp.), locale latte (mq 16,81 calp.), minicaseificio (mq 45,22 calp.), vendita (mq 20,40 calp.), cella duri (mq 8,60 calp.), cella freschi (mq 7,77 calp.), pulizia (mq 3,37 calp.), salamoia (mq 6,71 calp.), due wc (rispettivamente di mq 2,34 e di mq 1,23 calp.), spogliatoio (mq 6,84 calp.) centrale termica (mq 7,77 calp.), portico lato sud (mq 50 calp.), per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 212,90.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature) risulta essere di **mq 433,27** per quanto riguarda la stalla e di **mq 192,16** per quanto riguarda il minicaseificio e i locali di servizio accessori.-

- **Edificio E (impianto di smaltimento reflui - concimaia):** Trattasi di un impianto di accumulo e smaltimento dei reflui provenienti dalle stalle, ed è composto da una vasca di accumulo liquami, da una concimaia con relative corsie raschiatori. Il manufatto è strettamente connesso alle stalle e va considerato come pertinenza delle stesse sia dal punto di vista strutturale che estimativo.

L'azienda si completa poi di terreni agricoli per complessivi mq 46.128,00 compresi i sedimi dei succitati fabbricati. Per quanto non specificatamente descritto si rimanda alla visione relazione fotografica allegata (all. 3).

- **Edificio F (abitazione residenziale):** Trattasi di un casa singola disposta su tre piani fuori terra, priva di garage, collegata ad un'azienda agricola di piccole dimensioni a gestione familiare, costruita nei primi anni '60 e resa agibile nel 1965, sita in Via Marcolin nr 1, dalla quale ha accesso pedonale e carraio. L'abitazione risulta avere un secondo accesso carraio sul lato sud-ovest attraverso il mappale n. 242 (area rurale di 80 mq), di cui gli esecutati sono comproprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ($\frac{1}{4}$ ciascuno) con i confinanti lato ovest. L'immobile è posto in zona periferica a nord del centro comunale e della strada Provinciale nr. 102 Postumia, in un contesto abitativo scarsamente popolato in piena zona agricola. Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati come residenza principale. L'edificio si presenta in uno stato di mantenimento insufficiente e dimostra tutti i limiti dovuti alla sua vetustà (oltre 50 anni), ai sistemi costruttivi ed ai materiali utilizzati per la costruzione.



Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio con struttura mista in muratura portante di laterizio e c.a. intonacata. Gli orizzontamenti sono in laterocemento mentre le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile e pittura a tempera. Tutte le finiture, verosimilmente riconducibili alla costruzione originaria dell'edificio negli anni '60, sono in pessimo stato di conservazione e di bassa qualità: necessita di una ristrutturazione che coinvolga tutti gli elementi di finitura. Le pavimentazioni dei locali sono in monocottura ceramica (zona giorno e bagni) e in legno (zona notte) di scarsa qualità e vetusto anche se in uno stato conservativo decoroso. I serramenti sono in legno con vetro singolo, completi di tapparelle avvolgibili esterne e appartengono anch'essi alla costruzione originaria. Le porte interne sono in legno tamburato così come il portoncino d'ingresso (non blindato).

Gli impianti tecnologici risalgono alla costruzione originaria e quindi verosimilmente non a norma ed eseguiti secondo gli standard costruttivi di 50 anni fa.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento tradizionale: il confort invernale minimo è garantito da due stufe (una per piano). La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'impianto elettrico, funzionante ma verosimilmente fuori norma, risulta realizzato con i criteri vetusti e quindi inadatto secondo le norme vigenti.

Lo stato complessivo dell'unità oggetto di esecuzione non è buono per quanto riguarda la qualità dei materiali utilizzati, le manutenzioni e la tipologia costruttiva.

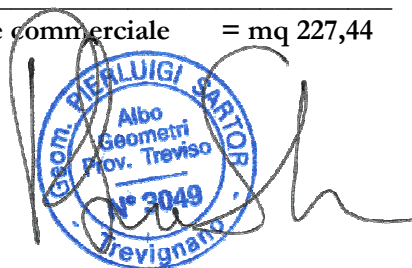
L'abitazione, sviluppata su tre piani fuori terra senza garage, è composta dai seguenti locali:

- Piano terra: ingresso (mq 11,09 calpestabili), cucina (mq 17,42 calp.), cucinino (mq 4,42 calp.), soggiorno (mq 18,43 calp.), camera (17,05 calp.), ripostiglio (mq 1,80 calp.), vano scale (8,60 calp.), loggia (mq 6,81 calp.), tettoia (mq 5,46 calp.);
- Piano primo: tre camere (di mq 18,51, mq 17,33 e mq 17,05 calpestabili), bagno (mq 4,42 calp.), corridoio (mq 11,09 calp.), disimpegno (mq 5,20 calp.), terrazza (mq 6,81 calp.);
- Piano secondo (h.m. 1,675 cm) : granaio - soffitta (mq 81,14 calpestabili), per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 252,63.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, della soffitta calcolata al 40% e delle terrazze e logge calcolate al 25%) risulta essere la seguente:

➤ Abitazione piano terra	mq 92,77 x 100%	= mq 92,77
➤ Abitazione piano primo	mq 92,77 x 100%	= mq 92,77
➤ Abitazione piano secondo	mq 92,77 x 40 %	= mq 37,10
➤ Loggia piano terra	mq 6,91 x 25%	= mq 1,72
➤ Tettoia piano terra	mq 5,46 x 25%	= mq 1,36
➤ Terrazza piano primo	mq 6,91 x 25%	= mq 1,76

totale superficie commerciale = mq 227,44



In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di una scarsa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

* * * *

Complessivamente, dal punto di vista commerciale, trattasi di una azienda agricola composta da due stalle per bovini, annessi agricoli, minicaseificio con locali vari per la lavorazione del latte ecc. e abitazione residenziale che, per caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Alla data odierna l'azienda agricola pignorata confina, da nord in senso orario, con: C.T., Fg. 22°, mappali numero: 223, 220, 225, 244, 12, 17, 127, 274, 319, 504, 329, 394, 395, 248, 323, 247, 38, 268, 229, 459, 422, 388, 390, 389 salvo altri, variati e/o più precisi.

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione catastale degli immobili non corrisponde totalmente agli attuali a causa di alcuni atti di aggiornamento realizzati successivamente al pignoramento. Non risultano censite alcune tettoie abusive ed altre difformità urbanistiche meglio specificate al successivo punto 8.

In ogni caso, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erronei;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo totalmente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale di una parte dei beni pignorati. Più in particolare i mappali nr 224, 227, 254, 228 pignorati, risultano soppressi ed hanno generato i mappali nr.488, 490, 492, 493 anch'essi pignorati. Di fatto sono stati pignorati due volte gli stessi mappali sia con l'attuale identificazione catastale, sia con la precedente.



5) Procedere ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che alcune porzioni di edificio (tettoie, porticati ecc.) non risultano censite al Catasto Fabbricati.

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi, il profilo urbanistico e quello catastale. La regolarizzazione e la corrispondenza potranno avvenire a seguito di pratica edilizia in sanatoria (come meglio descritto nel seguente punto 7) e successivo atto di aggiornamento catastale. Per cui alla data odierna non vi è corrispondenza tra il profilo catastale quello urbanistico e lo stato dei luoghi.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili ricadono, secondo la grafia adottata dall'attuale strumento vigente del Comune di Ponzano V.to, in zona di tipo E - Zona Agricola. Inoltre una porzione del m.n. 493 è classificata nel PI vigente come "Sedime Stradale".

Le Zone Agricole coincidono con il territorio aperto. Ogni nuova edificazione dovrà comportare il minor spreco possibile di superficie agricola effettivamente utilizzata per l'esercizio delle 30 colture agricole e costituire, per quanto attuabile, un aggregato abitativo con gli edifici esistenti. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive. Sono vietati gli insediamenti di nuove attività di tipo commerciale.

Si applicano in queste zone le norme degli articoli 43, 44 e 45 della LR 11, nonché del DLgs 227/2001, della DGR 2495/2006, della legge 29 dicembre 2003, n° 378, del DM 6 ottobre 2005 e della DGR 856/2012.

Gli interventi in queste zone, ancorché ammessi dal PI, sono consentiti, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola che soddisfi i seguenti requisiti minimi richiesti. Il Piano Aziendale, redatto da un tecnico abilitato, deve essere approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

E' sempre consentita la ristrutturazione e l'ampliamento di case di abitazione esistenti e legittime alla data di entrata in vigore della LR 11/2004 fino al limite massimo consentito dall'art. 44 c. 5 della medesima Legge. Detto ampliamento potrà avvenire anche mediante il recupero dei fabbricati non più funzionali, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali ed ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione. L'ampliamento è consentito una sola volta ed eventuali successivi frazionamenti delle unità, successivamente



alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.

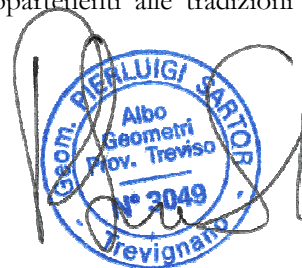
Per le serre si applicano le prescrizioni della DGR n° 172 in data 3 febbraio 2010 e della DGR n. 315 del 11 marzo 2014. La realizzazione di serre fisse, destinate esclusivamente alla protezione e alla forzatura delle colture e subordinata all'approvazione del Piano Aziendale, è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo nel limite massimo di 2.500 mq.

La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'ULSS, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione del PI. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

I parametri urbanistici ed edilizi, nonché i caratteri tipo-morfologici da rispettare in zona agricola per i nuovi edifici residenziali, i nuovi allevamenti, le nuove strutture agricolo-produttive e per gli interventi sull'esistente (fatto salvo quanto previsto dagli "Atti di Indirizzo" approvati con DGRV n° 3178 in data 8 ottobre 2004 e successive norme regionali) dovranno essere quelli di seguito riportati:

a) residenza. Ds come da art. 39.4 NTO; Dc= 5,00 ml; Df= 10,00 ml; nel caso di pareti non prospicienti dovrà essere osservata una distanza non inferiore a ml 5,00 misurata radialmente; H= 6,50 ml; pianta rettangolare, con l'aggregazione al massimo di due rettangoli disposti in linea, due piani fuori terra, tetto a due falde con linea di colmo disposta secondo il lato maggiore dell'edificio e centrata tra le falde, pendenza compresa fra il 30 e il 35%; la superficie totale lorda della parte interrata non potrà superare il doppio della Sc; non sono ammesse coperture piane, scale esterne, portici esterni (ad eccezione di quelli ricavati tramite prolungamento di una falda del tetto o all'interno della sagoma dell'edificio), terrazze incassate nella copertura e balconi / poggioli, ad eccezione di quelli che, rispetto al corpo di fabbrica, non sporgono oltre ml 0,50; sono ammessi esclusivamente portici interni purché, nel complesso, non superino il 30% della superficie coperta del fabbricato; sono prescritti materiali di tipo tradizionale coppi di laterizio a canale tondo, grondaie a sezione semicircolare, intonaci civili, serramenti di legno; non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti di alluminio anodizzato, serrande avvolgibili di plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non appartenenti alle tradizioni culturali locali; analoghe prescrizioni valgono per le recinzioni.



b) annessi rustici non utilizzati a ricovero di animali: Ds come da art. 39.4 NTO; Dc= 10,00 ml; Df= 10,00 ml; nel caso di pareti non prospicienti dovrà essere osservata una distanza non inferiore a ml 5,00 misurata radialmente; H= 6,50 ml. Il progetto dei nuovi annessi rustici e degli allevamenti deve adottare le prescrizioni tipologiche previste per le residenze, fatta salva la possibilità di realizzare le coperture con strutture di tipo leggero; inoltre il manto di copertura e i serramenti esterni potranno essere realizzati con materiali diversi da quelli indicati per le residenze, purché ben si integrino con il contesto agricolo circostante; i fori finestra dovranno essere di forma rettangolare; lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti dev'essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto.

c) allevamenti a carattere familiare: Ds come da art. 39.4 NTO; H= 6,50 ml; Dc= 15,00 ml; Drs/Drc= 20,00 ml; non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza; Dz= 50,00 ml.

d) allevamenti a carattere non intensivo: Ds come da art. 39.4 NTO; Ds come al successivo articolo 39.4; H= 6,50 ml; Dc= 15,00 ml, escluse le concimaie e le vasche chiuse; Drs/Drc= 30,00 ml, escluse le residenze aziendali.

e) allevamenti a carattere intensivo: Ds come da art. 39.4 NTO; H= 6,50 ml; θ Dc= 15,00 ml per gli allevamenti di classe 1 - 20,00 ml per gli allevamenti di classe 2 - 30,00 ml per gli allevamenti di classe 3 escluse le concimaie e le vasche chiuse; Drs/Drc= DGR 856/2012; Dz= DGR 856/2012. Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta plurifilare.

f) serre fisse: Ds come da art. 39.4 NTO; Dc= 10,00 ml; Df= 10,00 ml; H= 3,00 ml. Si applicano le prescrizioni della DGR n° 172 in data 3 febbraio 2010.

g) serre mobili: le serre mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti, fondazione, platee di cls o di conglomerato).

h) impianti di acquacoltura: Ds come da art. 39.4 NTO; Dc= 15,00 ml (solo per gli edifici); Df= 10,00 ml; H= 3,00 ml; Drs/Drc= DGR 856/2012; Dz = DGR 856/2012.

È ammesso il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo di volumi esistenti legittimi con destinazione agricola non maggiori di 1.200 mc, inerenti gli edifici per i quali sia comprovata la cessata funzionalità alle esigenze del fondo; il recupero deve avvenire esclusivamente mediante opere di ristrutturazione edilizia; il progetto di recupero dev'essere accompagnato da un'adeguata relazione agronomica dalla quale risulti che il fabbricato non è più funzionale al fondo.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi e gli ampliamenti senza che sopravanzino il fronte da cui ha origine il vincolo. E' ammessa la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti a fabbricati esistenti e legittimi, piscine, costruzioni funzionali all'esercizio delle



attività agricole quali silos, serbatoi, impianti, nonché la realizzazione di infrastrutture tecnologiche quali cabine elettriche, acquedotti, canali irrigui, opere di difesa idraulica.

In zona agricola sono escluse le attività nocive di prima e seconda classe di cui al DM 12 febbraio 1971, ad esclusione delle attività agricole, le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali; sono inoltre vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di stoccaggio e raccolta materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità agricole.

Infine una piccola porzione del m.n. 493 è classificata nel PI vigente come “Sedime Stradale” per il quale si rinvia integralmente alle lettura dell'art. 39 delle NTO del PAT.

Per quanto riguarda l'eventuale CDU relativo ai terreni agricoli, data la sua limitata validità temporale di un anno, si rinvia la richiesta all'U.T. Comunale alla data dell'effettivo bisogno da eseguirsi a seguito di specifica richiesta.

*7) **Verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano V.to, eseguita mediante formale accesso agli atti, lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia dell'intero compendio che, ad eccezione dell'edificio ad uso residenziale risalente al periodo ante 1967, risulta essere la seguente:

- 1) Certificato di Abitabilità pratica n. 83/64 del 28/12/1965;
- 2) Concessione Edilizia n. 130/78 del 17/04/1979 per progetto di nuova costruzione rurale per stalla e fienile e relativa Agibilità nr 130/78 del 14/06/1980;
- 3) Condonò Edilizio del 30/09/1986 prot. 08003 (oblazione interamente versata) relativo alla costruzione di un portico per ricovero attrezzi agricoli, realizzazione stalla, varianti prospettiche e planimetriche alla C.E. 130/78 del 17/04/1979;
- 4) Concessione Edilizia n. 5008 del 12/06/2001 per costruzione stalla e concimaia;
- 5) Permesso di Costruire n. 8507 del 25/03/2011 per ampliamento di stalla per ricavo di mini caseificio e sanatoria parziale con ultimazione lavori;
- 6) Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia prot. 18817 del 30/11/2011 per costruzione di locale tecnico per ricavo CT;
- 7) Certificato di Agibilità prot. 10600 del 05/07/2012 relativo all'immobile adibito ad attività produttive di tipo agricolo (rif. P.d.C. 5008 del 12/06/2001, P.d.C. 8507 del 25/03/2011; S.C.I.A. prot. 18817 del 30/11/2011) pratica edilizia 8952.

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.



Geom. PIERLUIGI SARTOR
Albo Geometri
Prov. Treviso
n. 3049
Trevignano



8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c;

Dalla verifica documentale descritta al punto precedente e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme agli ultimi titoli abilitativi disposti a causa di alcune difformità riscontrate quali:

- Edificio A - annessi agricoli fatiscenti: nessuna difformità significativa riscontrata.
- Edificio B - stalla per 20 capi: nessuna difformità significativa riscontrata.
- Edificio C - silos + tettoia: realizzate due coperture (tettoie) di circa mq 228,75 e di mq 66,25 abusive; inoltre vi sono altre superfetazioni abusive a nord e ad est del silos stesso prive di legittimazione urbanistica.
- Edificio D - stalla per 35 capi + caseificio e locali di servizio: vi sono delle difformità distributive interne nel minicaseificio; risulta realizzata una tettoia-porticato sull'ingresso di circa 50 mq.
- Edificio E, impianto di smaltimento reflui: nessuna difformità significativa riscontrata.
- Edificio F - edificio residenziale: nessuna difformità significativa riscontrata.

Vi sono dei manufatti fatiscenti abusivi (tettoie ad uso agricolo) ad est del fabbricato D e ad ovest del fabbricato C privi di titolo abilitativo; inoltre vi sono dei cumuli di materiale inerte accumulato in loco, verosimilmente proveniente da scavo che andrebbe smaltito in apposita discarica previa analisi chimica.

Per quanto riguarda le difformità interne rilevate si evidenzia che sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, previo presentazione di idoneo piano aziendale. Il costo presunto di tale pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, aggiornamenti catastali, costi tecnici, ecc. è quantificabile in € 12.000,00 (euro dodicimila/00).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

Infine per quanto riguarda i terreni agricoli si evidenzia che lo scrivente non è stato in grado di stabilire "a vista" le condizioni del sottosuolo e l'esistenza di rifiuti di qual si voglia natura la cui presenza non è da escludersi a priori. Inoltre non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche penetrometriche del terreno ne tanto meno sondaggi a campione, in quanto non espressamente previsti dall'incarico.



9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

Sulla scorta di quanto disposto dall'Ill.mo G.E. nelle udienze intercorse, atteso il puntuale incarico affidatomi, la perizia è relativa ad un unico lotto comprendente tutti i beni pignorati.

10) Qualora l'immobile è pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi, dichiara che l'immobile è stato pignorato per la piena proprietà (non pro quota) ad esclusione del secondo accesso carraio sul lato sud-ovest (m.n. 242 area rurale di 80 mq) pignorato per la quota di 1/2. Dichiara inoltre che gli immobili pignorati non sono ulteriormente divisibili per espresso incarico dell'Ill.mo G.E.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Attualmente l'intero compendio risulta occupato dagli esecutati e famigliari con relativi arredi e suppellettili e dall'azienda agricola a loro riconducibile.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, sia sul posto che presso gli uffici preposti, non risultano registrati ulteriori contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8) disp. att. c.p.c.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi, non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, ad eccezione del canale consortile irriguo che attraversa la proprietà da nord verso sud. Si rileva che il suddetto canale non ricade sul sedime indicato nella planimetria catastale ma corre in linea retta lungo il confine tra i m.n. 492 e 493 fino a



metà del m.n. 488 per poi svoltare a sinistra di 90 gradi tagliando in due parti quest'ultima particella e raggiungere il m.n. 388 confinante. Il sedime demaniale indicato nell'estratto di mappa risulta di fatto coltivato insieme al resto della proprietà; solo la parte finale adiacente ai fabbricati coincide con quanto rappresentato nell'estratto catastale.

Esistono costituiti due vincoli urbanistici (formalità 3 e 4 trascr. preg.) di seguito riportate:

- Vincolo di Destinazione d'Uso stipulato in data 26/04/2001 rep. 12451 del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, a favore del Comune di Ponzano V.to (Tv), ai sensi dell'art. 6 L.R. Veneto n. 24/1985 sui seguenti immobili: Comune di Ponzano V.to (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, ex m.n. 227 ed ex m.n. 224 (soppressi che hanno generato i mappali n. 488, 490, 492, 493).

- Vincolo di Non Edificazione stipulato in data 26/04/2001 rep. 12451 del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, a favore del Comune di Ponzano V.to (Tv), ai sensi dell'art. 20 e nei limiti fissati dall'art. 29 delle Norme di Attuazione di PRG sui seguenti immobili: Comune di Ponzano (Tv), Catasto Terreni, Fg. 22°, m.n. 221, ex m.n. 227 ed ex m.n. 224 (soppressi che hanno generato i mappali n. 488, 490, 492, 493).

13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e non vi sono vincoli particolari di natura condominiale.

Non risultano ulteriori vincoli e non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coninge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale.

 20

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato sul parametro “metro quadrato commerciale”. Il valore unitario attribuito al parametro è il risultato sintetico degli elementi informatori.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro “metro quadrato commerciale”.

La quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva delle murature, della soffitta calcolata al 40%, delle terrazze logge e portici calcolati al 25% e del terreno su cui insistono m.n. 493 di mq 7634) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

➤ Edificio A - annessi agricoli	= mq 383,11
➤ Edificio B - stalla per 20 capi	= mq 374,88
➤ Edificio C - silos - tettoia	= mq 295,00
➤ Edificio D - stalla per 35 capi	= mq 519,53
➤ Edificio D - caseificio e locali di servizio	= mq 212,90
➤ Manufatto E - impianto di smaltimento reflui	= - - - - -
➤ Edificio F - edificio residenziale	= mq 227,44

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale, è il seguente:

➤ Edificio A - annessi agricoli	= €/mq 150,00
➤ Edificio B - stalla per 20 capi	= €/mq 200,00
➤ Edificio C - silos - tettoia	= €/mq 100,00
➤ Edificio D - stalla per 35 capi	= €/mq 270,00
➤ Edificio D - caseificio e locali di servizio	= €/mq 400,00
➤ Manufatto E - impianto di smaltimento reflui	= - - - - -
➤ Edificio F - edificio residenziale	= €/mq 1.000,00

I valori a metroquadrato sopra riportati sono in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2021, Comune



di Ponzano V.to, zona extraurbana agricola case sparse, produttiva e case residenziali, stato conservativo normale), per cui il valore a nuovo risulta essere il seguente:

➤ Edificio A - annessi agricoli	mq 383,11 x €/mq 150,00	= € 57.466,50
➤ Edificio B - stalla per 20 capi	mq 374,88 x €/mq 200,00	= € 74.976,00
➤ Edificio C - silos - tettoia	mq 295,00 x €/mq 100,00	= € 29.500,00
➤ Edificio D - stalla per 35 capi	mq 519,53 x €/mq 270,00	= € 140.273,10
➤ Edificio D - caseificio e locali di servizio	mq 212,90 x €/mq 400,00	= € 85.160,00
➤ Edificio F - edificio residenziale	mq 227,44 x €/mq 1.000,00	= € 227.440,00
<hr/>		
totale valore a nuovo		= € 614.815,60

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo di alcuni fabbricati (annessi agricoli fatiscenti e da demolire), l'età dei vari edifici ecc., lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$€ 614.815,60 \times \text{coeff. vetustà } 0,65 = \underline{€ 399.630,14} \text{ (valore di mercato fabbricati)}$$

A questo va aggiunto il valore dei terreni agricoli che è direttamente proporzionale alla superficie. La quantificazione della superficie commerciale di vendita, data dalla sommatoria delle superfici nominali catastali escluso il m.n. 493 su cui insistono i fabbricati già compreso nella stima degli stessi, secondo i criteri di mercato è la seguente:

➤ Mappale numero 221	= mq 126,00
➤ Mappale numero 245	= mq 45,00
➤ Mappale numero 393	= mq 20.433,00
➤ Mappale numero 488	= mq 16.525,00
➤ Mappale numero 490	= mq 712,00
➤ Mappale numero 492	= mq 653,00
<hr/>	
totale superficie terreni	= mq 38.494,00

Il valore di mercato applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche dell'area, è pari a €/mq 8,50 (valore in linea con i Valori Agricoli Medi della Provincia di Treviso) per cui:

$$\text{mq } 38.494,00 \times \text{€/mq } 8,50 = \underline{€ 327.199,00} \text{ (valore di mercato terreni agricoli)}$$

La somma tra il valore dei fabbricati e quello dei terreni agricoli, equivale al valore di mercato dell'intera Azienda Agricola comprensiva dell'abitazione, per cui:

$$€ 399.630,14 + € 327.199,00 = \underline{€ 726.829,14} \text{ (Valore di mercato complessivo)}$$



Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta, della proprietà demaniale che taglia in due irregolarmente l'intera proprietà, dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate preventivate in € 12.000,00 e di ogni altra circostanza concreta apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore d'asta è individuato in:

valore complessivo = € 572.000,00 (euro cinquecentosettantaduemila/00)

15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale, comprensivo degli allegati, è stato trasmesso a tutte le parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima dell'udienza.

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime quali ad es. eseguito 1, eseguito 2 ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione.;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T. e manualmente in forma cartacea più cd-rom presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

17) Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali



23

abusi/irregolarità edilizie, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3). Allega inoltre tutta la documentazione richiesta secondo le prescrizioni previste nelle specifiche tecniche e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

18) Segnalare *Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.

19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Per quanto sopra, qual ora serva chiedere nuovamente il CDU già riportato in allegato (all. 7), si rinvia alla data di aggiudicazione restando a disposizione del delegato alla vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da ventiquattro pagine con sette allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 21/03/2022

L'esperto Estimatore


Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: agibilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 7: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;

Montebelluna li 21/03/2022

L'esperto Estimatore